

TRIBUNALE DI ASTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 113/2022

promossa da

XXX XXX

(Avv. XXX XXX)

contro

XXX XXX

Creditori intervenuti

XXX XXX

(Avv. XXX XXX)

PERITO STIMATORE

Giuseppe geom. CONTORNO – Via Ratti n.4 – 14100 Asti

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Pasquale Perfetti.

Con decreto di convocazione del 22/09/2022, la S.V.I. nominava il sottoscritto Giuseppe geom. CONTORNO, con studio tecnico in Asti, Via Ratti n.4, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1222 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 113/2022, invitandolo a comparire all'udienza del 04/10/2022 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato peritale.

... omissis

1

Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare il debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali contattandolo a mezzo raccomandata postale, fissando successivamente un appuntamento in loco mediante contatto telefonico con lo stesso.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile, alla presenza del debitore in data 04/03/2023, e redatto apposito verbale (*allegato n. 1*).

2

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. verificandone la completezza; non risulta necessaria, pertanto, alcuna segnalazione al Giudice ed al creditore pignorante in merito a certificazioni mancanti o inidonei.

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipocatastali (*allegato n. 2*).

Intestatario:

- **XXX XXX** nato a Polistena (RC) il 25.03.1977, C.F.: XXX XXX

Proprietà per 1/1

COMUNE				CARMAGNOLA (Codice B791)		
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 102	Mapp. 241	Sub. 46	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 4 vani	Rendita € 289,22
Foglio 102	Mapp. 441	Sub. 28	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 13 mq	Rendita € 67,14

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Nota del 02.05.2002 – Reg. Part. 12596, Reg. Gen. 18592
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale: XXX XXX
Rep. 78376 del 19.04.2002
- Nota del 01.04.2008 – Reg. Part. 10469, Reg. Gen. 16060
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale: XXX XXX
Rep. 49568/23950 del 17.03.2008



TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 04.11.2020 – Reg. Part. 26552, Reg. Gen. 37682
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI ASTI
Rep. 2614/2020 del 15.10.2020
- Nota del 02.08.2022 – Reg. Part. 26395, Reg. Gen. 36238
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI
Rep. 225 del 06.06.2022

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 02.05.2002 – Reg. Part. 3285, Reg. Gen. 18593
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale XXX XXX
Rep. 78377 del 19.04.2002
- Annotazione n.1944 del 02.05.2013 (Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, Comma 3, del D.Lgs. 385/1993
- Iscrizione n.3179 del 21.04.2022
- Nota del 06.11.2008 – Reg. Part. 11270, Reg. Gen. 51787
Ipoteca Legale derivante da Cartella esattoriale
Pubblico Ufficiale XXX XXX
Rep. 113126/110 del 30.10.2008



Documenti successivi correlati:

- Annotazione 5844 del 28.09.2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Nota del 21.04.2022 – Reg. Part. 3179, Reg. Gen. 17240

Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico Ufficiale XXX XXX

Rep. 3285 del 2002

Lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione (**allegato 3**):

COMUNE			CARMAGNOLA (Codice B594)
Nuovo Catasto Edilizio Urbano			
Foglio 102	Mapp. 241	Sub. 46	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio XXX XXX in data 19/04/2002, Repertorio n. 78376, e registrato in Moncalieri il 06/05/2002 al n.999, in favore del signor XXX XXX
Foglio 102	Mapp. 441	Sub. 28	L'atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita Notaio XXX XXX in data 09/09/2000, Repertorio n. 64270, e registrato in Moncalieri il 25/09/2000 al n.1831 in favore della signora XXX XXX. L'atto di provenienza all'esecutato è costituito dall'atto di compravendita Notaio XXX XXX in data 17/03/2008, Repertorio n. 49568, e registrato a Moncalieri il 28/03/2008 al n.2055 in favore del signor XXX XXX

Intestatario:

- **XXX XXX** nato a Polistena (RC) il 25.03.1977, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX

Proprietà per 1/1

3

Identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Per la corretta individuazione dei beni sono stati acquisiti dal sottoscritto:

- L'estratto della mappa del Nuovo Catasto Terreni (**allegato n. 4**);
- Le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento (**allegato n. 5**);
- La visura catastale storica al NCEU aggiornata alla data del pignoramento (**allegato n. 6**)

Il pignoramento ha come oggetto due unità immobiliari, una avente destinazione residenziale ed una con destinazione di autorimessa, entrambe site nel Comune di Carmagnola (TO).

La descrizione catastale attuale degli immobili pignorati è la seguente:

Intestatario:

- **XXX XXX** nato a Polistena (RC) il 25.03.1977, C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX
Proprietà per 1/1

COMUNE				CARMAGNOLA (Codice B791)		
Nuovo Catasto Edilizio Urbano						
Foglio 102	Mapp. 241	Sub. 46	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 4 vani	Rendita € 289,22
Foglio 102	Mapp. 441	Sub. 28	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 13 mq	Rendita € 67,14

*** **

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente relazione peritale in data 04.03.2023 prendendo visione dello stato dei luoghi; ha eseguito le misurazioni utili e necessarie per rispondere in modo esaustivo ai quesiti posti ed ha riportato **all'allegato n.7** la documentazione fotografica alla quale è correlata la descrizione di seguito esposta.

L'immobile residenziale oggetto di pignoramento è situato al piano quinto di una palazzina condominiale (foto n. 01-02), denominata Condominio "Palazzo del Sole II lotto", ubicata in Carmagnola (TO), Via Torino n. 80 / 82 ang. Via Bussoleno n. 2, realizzata tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, in buona posizione rispetto al centro della cittadina della provincia torinese.

Le aree limitrofe, principalmente residenziali risultano caratterizzate dalla presenza di numerose attività commerciali, negozi al dettaglio, uffici e strutture comunali.

Nella zona la circolazione degli automezzi, sia privati che pubblici, risulta abbastanza intensa e costante, riducendo la tranquillità nella zona.

L'ingresso al vano scala condominiale avviene attraverso un portoncino in metallo e vetri; il vano scala condominiale è intonacato e tinteggiato con parziale rivestimento in marmo, mentre la scala ha alzate, pedate e battiscopa in materiale lapideo (foto n. 03 - 04).

Accedendo all'unità immobiliare dalla porta di entrata in legno si entra in un disimpegno/corridoio di modeste dimensioni.

Partendo con la descrizione dei locali in senso orario troviamo a sinistra una camera da letto matrimoniale con pavimento in piastrelle di ceramica (foto 05) con annesso un ripostiglio (foto 06) in cui si riscontrano tracce di condensa sul soffitto.

La camera da letto è dotata di porta balcone che si affaccia sul balcone privato, dotato di tenda da sole, che dà verso l'interno del cortile condominiale (foto 07).

Subito dopo si accede a un soggiorno/tinello con pavimento in ceramica (foto n. 08) collegato, attraverso un ampio varco privo di serramenti, a un cucinino (foto 09).

Adiacente al tinello è presente una veranda completamente chiusa, dotata di tre finestre in metallo e vetri che si affacciano sulla strada pubblica. La stessa risulta completamente chiusa, rivestita completamente (sia le pareti che il soffitto) con perline in legno verniciate con impregnante trasparente (foto 10 - 11)

Rientrando nell'ingresso si ha accesso ad un servizio igienico, il quale ha pavimento in gres porcellanato e pareti parzialmente piastrellate (foto n. 12), è dotato di sanitari quali lavabo, bidet, wc e piatto doccia; lo stesso è dotato di aerazione naturale grazie alla presenza di una finestra che si affaccia sull'esterno.

I soffitti e le pareti di tutti i locali sono intonacati al civile e tinteggiati; i serramenti esterni risultano in legno e metallo mentre gli elementi di oscuramento sono del tipo a tapparella in PVC; i serramenti interni sono in legno tamburato e vetro.

L'unità immobiliare risulta avere altezza interna pari a mt 2.95, ad eccezione della veranda, che risulta avere altezza variabile tra mt 2.45 e mt 2.63.

Dal sopralluogo è emerso come l'alloggio sia dotato di impianto elettrico, di impianto idrico sanitario, di riscaldamento del tipo centralizzato costituito da termosifoni.



Al piano seminterrato è presente una piccola cantina a cui si accede tramite scala condominiale in cemento (foto 13); la stessa, di modeste dimensioni, ha pavimento in battuto di cls e pareti in laterizi non intonacati, ma semplicemente tinteggiati (foto 14)

Lo stato generale dei beni pignorati risulta essere in discrete condizioni ed abitabile, così come l'intero condominio risulta essere, per quanto visibile, in discrete condizioni.

Vengono di seguito calcolate le superfici calpestabili delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Foglio 102	Mapp. 241	Sub. 46	Cat. A/2	Cl. 1	Consistenza 4 vani	Rendita € 289,22
-------------------	------------------	----------------	-----------------	--------------	---------------------------	-------------------------

PIANO QUINTO

~ Corridoio	mq 3.44
~ Camera 1	mq 15.09
~ Ripostiglio	mq 2,72
~ Balcone 1	mq 2.10
~ Cucinino	mq 4.16
~ Soggiorno/tinello	mq 15.12
~ Veranda	mq 17.78
~ Bagno	mq 3.78
~ Cantina PS	mq 4.59

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. residenziale pari a 64.19 mq.

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 25% dei terrazzi e delle cantine

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 102 n. 241 Sub. 46 Cat. A/2 Cl. 1 Vani 4 **mq 72.15**

*** **

Nella stessa data il sottoscritto ha potuto prendere visione anche dell'unità immobiliare destinata ad autorimessa, anch'essa oggetto di pignoramento, sita in Carmagnola, Via Rubatto DD, nelle immediate vicinanze dall'immobile residenziale precedentemente descritto.

Trattasi di un box auto posto alla testa di un basso fabbricato avente unicamente tale destinazione.

La struttura è realizzata in CA con tamponature in muratura. La copertura è costituita da una soletta piana (foto 15). L'autorimessa risulta essere intonacata sia internamente che esternamente mentre la pavimentazione è in piastrelle di gres (Foto 16). L'accesso è garantito da un portone basculante in metallo.

Rispetto al cancello di ingresso al lotto su cui sono edificate le batterie di box auto, lo stesso si trova sulla sinistra, leggermente arretrato, per cui risulta necessario effettuare più di una manovra per entrarvi agevolmente (foto 17)

Foglio 102	Mapp. 441	Sub. 28	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 13 mq	Rendita € 67,14
------------	-----------	---------	----------	-------	-------------------	-----------------

PIANO TERRENO

~ Autorimessa mq 12.95

Per una superficie calpestabile totale relativa all' U.I. pari a 12.95 mq.

Nel caso in esame, per il calcolo della superficie commerciale è necessario comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti
- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 25% dei terrazzi e delle cantine

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale risulta essere pari:

N.C.E.U. Fg. 102 n. 441 Sub. 28 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza mq 13 mq 14.15

4

Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il Comune ove lo stesso fu celebrato.

L'esecutato Sig. XXX XXX risulta, dalla verifica anagrafica rilasciata dal Comune di Carmagnola (TO) (**allegato n. 8**), essere coniugato dal 12/11/2005 con la Sig.ra XXX XXX, nata a Carmagnola (TO) il 30/01/1980.

Con provvedimento del Tribunale di Asti n.414/2020 del 28/07/2020 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi.

In data 16/03/2021 i sigg. XXX XXX e XXX XXX hanno presentato ricorso al Tribunale di Asti per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

Si precisa altresì che, come specificato nell'atto di compravendita allegato (allegato 03) la Signora XXX XXX riconobbe che l'immobile adibito ad autorimessa (Foglio 102 mappale 441 sub 28) venne acquistato dall'esecutato come sua esclusiva proprietà, quindi escluso dalla comunione legale, ai sensi dell'art.179 del Codice Civile.

5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nel pignoramento, se pur formulati in forma sintetica, consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili pignorati (**allegato n. 09**),

6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dai responsabili dell'Ufficio Tecnico Erariale le planimetrie catastali degli immobili pignorati (a firma del geometra Ponzio Maurizio iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino per quanto concerne l'unità immobiliare residenziale e a firma dell'arch. XXX XXX iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Torino per quanto concerne

l'unità immobiliare adibita ad autorimessa - **allegato n. 5)** delle quali ha potuto constatare la rispondenza delle stesse alla situazione attuale verificata in seguito a sopralluogo.

Si precisa che la planimetria agli atti dell'AdE risulta essere sfocata per un problema legato alla digitalizzazione, pertanto si è fatto riferimento alla medesima allegata all'atto notarile del notaio XXX XXX del 19/04/2002.

7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano essere censiti al N.C.E.U. del Comune di Carmagnola come descritto nei paragrafi precedenti.

Il fabbricato residenziale ricade in zona che il PRGC del Comune di Carmagnola classifica come Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria (IA3) – cui fa riferimento il punto 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**).

Il lotto 1 ricade più precisamente in area IA3.2. Aree con edificazione consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani o in linea con alloggi aggregati, carattere plurifamiliare

Tali zone sono contrassegnate in cartografia dalla sigla 2. Obiettivo del P.R.G. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici esistenti.

La destinazione d'uso propria è residenziale.

Gli usi in atto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed opere interne nonché con gli interventi di cui alla lett. A e b1 di 3.2.(169)

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di locali sottotetto nell'ambito della sagoma esistente dell'edificio e del tetto.

Sono consentiti, per i bassi fabbricati esistenti nei cortili, occupati da attività ammesse ai sensi del precedente comma, interventi di Ristrutturazione edilizia, sempre che l'intervento abbia come fine il recupero dell'immobile per attività riconducibili alla destinazione e/o l'allontanamento di attività nocive o moleste.

E 'inoltre ammesso-una tantum- realizzare fabbricati per ricovero auto nella misura massima di mq.20 per unità abitativa da vincolare con atto a esclusivo servizio dell'unità abitativa che risulti sprovvista di posto auto coperto al momento di adozione del progetto preliminare di P.R.G.; l'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera proprietà e dovrà prevedere idonea sistemazione degli spazi comuni all'aperto, di pertinenza dell'edificio; il rapporto di copertura totale non dovrà comunque essere superiore al 50% della superficie fondiaria del lotto. Ulteriori superfici per ricovero auto possono essere realizzate agli effetti e con le modalità previste all'art. 9 della l. 122/89.

Gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette. Si richiama l'ultimo capoverso in IA3.1.



Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito di frazionamento od a seguito di trasferimento di attività produttive sono edificabili con i valori parametrici definiti in IA3.4 per la stessa tipologia di tessuto.

Il lotto 2 ricade più precisamente in area IA3.1. Aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare o a carico urbanistico equivalente. Tali zone sono contrassegnate in cartografia con la cifra 1. Obiettivo del P.R.G. è il contenimento del grado di compromissione urbanistica, favorendo nel contempo il miglioramento degli standard edilizi ed abitativi. La destinazione d'uso propria è residenziale. Gli usi in atto al momento della adozione del progetto preliminare di P.R.G. sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sono previsti i seguenti interventi edilizi:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo RE1
- ampliamenti di tipo A3, secondo le prescrizioni fissate per aree IA3.4.
- sostituzione edilizia, secondo le prescrizioni fissate per aree IA3.4.

Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., in caso di interventi di manutenzione Straordinaria e di ristrutturazione edilizia è comunque ammesso l'ampliamento-una tantum-nella misura massima di 200 mc., nel rispetto delle prescrizioni relative alle distanze dai confini e dagli edifici. Il volume risultante complessivo non dovrà comunque essere superiore a 1.000 mc.

È inoltre ammesso-una tantum- realizzare fabbricati per ricovero auto nella misura massima di 28mq. Per unità abitativa non superando comunque il rapporto di copertura complessivo del 50% sul lotto di pertinenza. Ulteriori superfici per ricovero auto possono essere realizzate agli effetti e con le modalità previste all'art. 9 della L. 122/89(168).

Gli interventi ammessi, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-funzionali delle abitazioni, non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.

Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere a seguito di frazionamento od a seguito di trasferimento di attività produttive sono edificabili con i valori parametrici definiti in IA3.4 per la stessa tipologia di tessuto, alle seguenti condizioni:

- a) il fabbisogno di parcheggio pubblico e privato dovrà essere soddisfatto interamente all'interno del lotto di intervento;
- b) l'intervento non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi;
- c) e' in ogni caso dovuta la monetizzazione delle aree, per servizi afferenti, ove non reperite, ed accettate dal Comune, nell'area di intervento.

8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati ; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR06 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il sottoscritto ha effettuato, in data 02.03.2023, ricerche presso i competenti uffici ed archivi comunali al fine di reperire gli atti autorizzativi inerenti ai fabbricati in esame.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 (quindi anteriormente all'entrata in vigore della Legge n. 765 del 06.08.1967 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 e smei), come risulta dagli atti notarili citati nei paragrafi precedenti.

Per l'unità immobiliare residenziale è stata rilasciata dal Comune di Carmagnola la Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 5.505 del 21./07/1999 atta a dividere un originaria unità immobiliare in due unità di minori dimensioni (**Allegato 11**)

Per quanto riguarda l'unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa si precisa che la stessa venne realizzata a seguito del rilascio, da parte del Comune di Carmagnola, della Concessione n.3180 del 27/06/1989 (**Allegato 12**)

9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono pignorate per intero e, stante la loro natura e conformazione, sono state suddivise in due lotti distinti in modo da rendere più appetibile l'acquisto. Precisamente il primo lotto è costituito dall'unità immobiliare residenziale, in quanto funzionalmente autonoma dall'autorimessa.

Allo stesso modo può essere considerata quest'ultima che sarà considerata nel Lotto n.2.



10

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili risultano pignorati per intero e sono divisibili, come specificato al punto precedente, in due lotti distinti.

11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dal sopralluogo effettuato in data 04/03/2023 è emerso che l'immobile risulta essere abitato dall'esecutato.

Il sottoscritto, in seguito a richiesta inoltrata presso l'Agenzia delle Entrate, ha ricevuto documentazione (**allegato n. 13**) dalla quale emerge che in capo al Sig. XXX XXX, per l'immobile in oggetto, risulta registrato un contratto di locazione abitativa, stipulato con il Signor XXX XXX che aveva validità fino al 31.01.2021 (contratto n. 1598 serie 3t registrato ad Alba il 28/2/2017).

Lo scrivente ha, inoltre, presentato una richiesta via PEC alla locale autorità di pubblica sicurezza in seguito alla quale, alla data odierna, non ha ottenuto dichiarazione scritta che certifichi che dall'accertamento esperito tramite la Banca dati Interforze del Ministero dell'Interno risultino o

meno comunicazioni di cessione di fabbricati registrate in relazione al Signor XXX XXX, relativamente al fabbricato sito in Carmagnola.

12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il sottoscritto ha verificato che non sussistono le alternative di cui al punto 12, in quanto sono in essere le condizioni specificate ai punti precedenti della presente relazione.

13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Sul bene pignorato non esistono vincoli di natura alcuna, diritti demaniali o usi civici.

14

Informi sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il Condominio "Palazzo del Sole II Lotto" risulta ad oggi essere amministrato dalla dott.ssa XXX XXX, con studio in Carmagnola (TO) Via Provvidenza n.15; i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare residenziale oggetto di stima ammontano a 17,42 mm.

Da comunicazioni intercorse con il predetto Amministratore, alla data del 16.03.2023, risultano non pagate le rate dell'esercizio 2022 (compresi i residui precedenti) , per un importo pari ad € 9.574,38 (Allegato n. 14).

Non sono previste, allo stato attuale, ulteriori spese straordinarie da effettuarsi nell'immobile, perché, nonostante siano stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria con accesso al Super Ecobonus 110%, gli stessi sono sospesi

15

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

Stimare o valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in unità monetaria, rispondendo così al fine della stima.

Quando i giudizi di equivalenza sono storici (rappresentano così quelli che si chiamano valori di mercato o prezzi di mercato), allora costituiscono le stime.

Da ciò si può desumere il fatto che, mentre i prezzi si constano, le stime (che hanno pur come fondamento dei prezzi rilevati) si ipotizzano e costituiscono delle previsioni del prezzo e del valore.

Gli aspetti economici ricercabili come autonomi, possibili oggetti o scopi o criteri della stima sono allo stato attuale i seguenti:

- il più probabile valore di mercato, che è il rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta;
- il più probabile valore di riproduzione deprezzato, che è la somma dei valori di mercato dei fattori di produzione;
- il più probabile valore di trasformazione, che è la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione;



- il più probabile valore di surrogazione, che è il valore di mercato di un altro bene il quale presenta la medesima utilità;
- il più probabile valore complementare, che è la differenza fra il valore di mercato del complesso dei beni aventi tra loro rapporto di complementarità ed il valore di mercato della parte complementare del bene considerato, concepito al di fuori del nesso di complementarità che lo avvince ad esso e separatamente vendibile.

Come si può notare è sempre presente la locuzione “il più probabile”, la quale intende affermare che non si ricerca uno dei più probabili valori, ma solamente quello che fra tutti ha maggior probabilità di verificarsi, quello che la generalità dei soggetti attribuirebbe al bene da stimare.

A fronte di queste semplici osservazioni si può desumere il fatto che l'unico metodo di stima è quello che tradizionalmente si chiama sintetico o diretto e che consiste nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle tante classi formabili con beni analoghi di prezzo noto.

La comparazione è quindi l'atto fondamentale del metodo di stima, la cui sostanza non cambia anche se il suo procedere, invece che esplicito e con stima scritta, sia eseguito con semplice processo mentale.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della *stima sintetica*; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia si stabilisce un valore al mq, dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

LOTTO 1

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Quotazioni OMI – II semestre 2022 – Carmagnola (TO);

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 15*):

Fascia/zona: Periferica

- Codice di zona: D1

- Microzona catastale n: 2
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- valutazione da 740,00 a 1.100,00 €/mq.



Per l'immobile in oggetto, come meglio descritto al punto 3) della presente relazione peritale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile condominiale in cui si trova l'unità immobiliare di cui trattasi, considerata la sua ubicazione nel contesto urbano, ai sensi di quanto sopra esposto si ritiene opportuno dover considerare un valore pari ad € 740,00 al mq.

Considerando quanto sopra esposto e valutando il particolare momento di crisi economico-finanziaria che attualmente investe ogni tipo di attività commerciale, pare doveroso e ragionevolmente corretto apportare una detrazione ai valori unitari sopra calcolati che il sottoscritto, in base all'esperienza lavorativa personale nel settore, stima in €/mq 90,00; pertanto, il prezzo unitario al mq da considerarsi risulta essere pari ad € 650,00.

Il valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale di cui al punto 3 della presente relazione:

- 650,00 €/mq x 72.15 mq = **46.897,50 €, arrotondandolo prudenzialmente ad € 46.800,00.**

LOTTO 2

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio – Quotazioni OMI – II semestre 2022 – Carmagnola (TO);

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori (*allegato n. 15*):

Fascia/zona: Periferica

- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n: 2
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Box
- Stato conservativo: normale



- valutazione da 660,00 a 980,00 €/mq.

Per l'immobile in oggetto, come meglio descritto al punto 3) della presente relazione peritale, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile condominiale in cui si trova l'unità immobiliare di cui trattasi, considerata la sua ubicazione nel contesto urbano, ai sensi di quanto sopra esposto si ritiene opportuno dover considerare un valore pari ad € 660,00 al mq.

Considerando quanto sopra esposto e valutando il particolare momento di crisi economico-finanziaria che attualmente investe ogni tipo di attività commerciale, pare doveroso e ragionevolmente corretto apportare una detrazione ai valori unitari sopra calcolati che il sottoscritto, in base all'esperienza lavorativa personale nel settore, stima in €/mq 60,00; pertanto, il prezzo unitario al mq da considerarsi risulta essere pari ad € 600,00.

Il valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale di cui al punto 3 della presente relazione:

- 600,00 €/mq x 14.15 mq = **8.490,00 €.**

16

Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA). Nel caso di doppio regime provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Gli immobili oggetto di pignoramento identificati presso il Comune di Carmagnola come ai punti precedenti sono pervenuti al Sig. XXX XXX come indicato al punto "2" della presente relazione e sono soggetti solamente ad imposta di registro.

17

Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del Decreto Legislativo 26.11.06 n.311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26.06.2009 (Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10.07.2009) Allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n.13 del 28.05.2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di Giunta regionale 04.08.2009 n.4311965 (pubblicata sul B.U.R. 4° supplemento al n.31 - 07.08.2009) Allegato A n.5.2:



- a) Immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) Fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- d) Box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) Edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) Edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 Legge Regionale 28.03.1995 nr.46 e art.1 e seguenti Legge 09.12.1998 nr.431)

Facendo riferimento alla documentazione acquisita dal sottoscritto l'immobile identificato al LOTTO 1 oggetto della presente relazione, identificato al Fg.102 Mappale 241 Sub 46 Cat. A/2, è destinato a civile abitazione.

Per cui si rende necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (**allegato n. 16**) da parte di un tecnico abilitato per quanto concerne l'immobile in oggetto.

Si è incaricato il geom. Fulvio Zichi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n.1235 di posizione e regolarmente iscritto negli Elenchi della Regione Piemonte al n. 204297.

Invece, per quanto riguarda il LOTTO 2, e più precisamente l'autorimessa identificata al Fg.102 mappale 441 sub 28 Cat. C/6, non si deve procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Disposizioni:

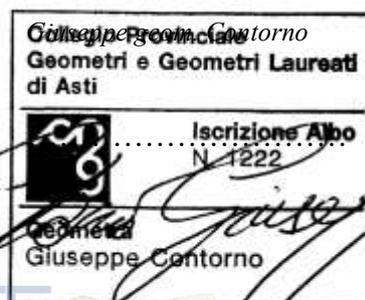
Il termine ultimo per la consegna, “omissis” a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, (omissis) copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita (omissis) in data il 27/06/2023.

Si ritiene corretto assegnare alle parti un termine di **dieci giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso lo studio dello scrivente CTU (Via Ratti n.4 – 14100 Asti -) note ed osservazioni in merito alla perizia in oggetto; pertanto il termine ultimo per la consegna di eventuali note è il 17/06/2023.

Tanto riferiva ad evasione dell’incarico conferitogli.

Asti, li 26/05/2023

Il perito



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it